BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KESTEL DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

A) GENEL HÜKÜMLER,

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE;

- BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ
- KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE, ÇEVRE DÜZENİ PLANI KAPSAMINDA YAPILAN 1/25000 ÖLÇEKLİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

2.1. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN VE BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2.2. ONAYLI İMAR PLANI OLUPTA ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM, SOSYAL VE TEKNİK DONATILAR BU PLAN KARARI İLE DEĞİŞTİRİLEN BÖLGELERDE UYGULAMA İMAR PLANLARI YENİDEN DÜZENLENECEKTİR.

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI İÇİN BELİRLENEN ETAP ALANLARINDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA; UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ, FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR

2.5. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA UYULACAKTIR. ANCAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ, DONATI BÜYÜKLÜĞÜ"NÜN SAĞLANMASI ALANIN JEOLOJİK, TOPOĞRAFİK, MÜLKİYET, İMAR UYGULAMASI, BİTKİ ÖRTÜSÜ, ULAŞIM OLANAKLARI, İŞLEVSELLİK V.B. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE VE STANDARTLARA UYULMAK KOŞULU İLE KONUMUNDA, FORMUNDA DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.

3.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

3.1. VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALARI BU AĞA BAĞLANIR.

3.2. YOKSA, "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.

3.3. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIKSU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

3.4. KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT 2. KONUT, TURİSTİK TESİS YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

4. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. EKSPRES YOL (OTOYOL) KENARINDA YENİ YAPILACAK PLANLARDA KARAYOLLARI TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN İTİBAREN EN AZ 50 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
PLAN KAPSAMINDAKİ DEVLET KARAYOLLARINDAN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANLARINDAKİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI GEÇERLİDİR. ANCAK YENİ PLANLANACAK VE PLANI DEĞİŞTİRİLECEK ALANLARDA KARAYOLLARI TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE KARAYOLUNUN KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN İTİBAREN MİNİMUM 40 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR

6. ÖNERİ DEMİRYOLUNUN HER İKİ TARAFINDAN 35 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

7. ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFAK HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINCAKTIR. EĞER BELİRTİLMEDİ İSE HER BİR TARAFINDAN AYRI OLMAK ÜZERE 382 KW'LİK HATLARDAN 30'AR METRE, 154 KW'LİK ENERJİ NAKİL HATLARININ HER İKİ TARAFINDAN 15 ER METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

8. BURSA VE ÇEVRESİ 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8.1. BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

8.2. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA BUSKİ'DEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.
18.10.2012/1035 sayılı BBMK

8.3. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HALİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLOJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLOJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN,VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

8.4. BU NAZIM İMAR PLANINDA SIVILAŞMA POTANSİYELLİ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA YENİDEN VE AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK RAPORLAR HAZIRLANACAKTIR. BU ALANDA PLANLAR BU RAPORLAR DOĞRULUSUNDA OLUŞTURULACAK PLANLARI MEVCUT İSE RAPORLARA GÖRE GEREKİRSE REVİZE EDİLECEKTİR.

8.5. BU RAPORLARA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMA ÖNERİLMEYECEKTİR. "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNDE İLÇE VEYA ALT KADEME BELEDİYELERİ, BÜYÜKŞEHİR YATIRIMLARINDA VE DİĞER ALANLARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAĞLAMAKLA YÜKÜMLÜDÜRLER.

9. BU PLAN KAPSAMINDA ALAN KULLANIM KARARI DEĞİŞTİRİLMİŞ OLSADA, İMAR MEVZUATINA UYGUN RUHSATLI YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR.

10) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PAFTASINDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK VE ARAZİ PARÇALARININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI GÖSTERMEKTEDİR. BU SINIRLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA VE BU PLANDA PROJEKSİYON NÜFUSLARINA GÖRE BELİRLENEN ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AŞMAYACAK ŞEKİLDE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE KESİNLEŞİR. BU PLANDA BELİRTİLEN FONKSİYON ALANLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEĞİNDEN DEĞİŞİKLİK GÖSTEREBİLİR.

BELİRLENEN FONKSİYONLARIN YERLERİ KESİN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEREK UYGULAMA BUNA GÖRE YAPILACAKTIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN FONKSİYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANDA MUTLAKA BULUNDUĞU ALANDA OLMAK ZORUNDA DEĞİLDİR. NAZIM İMAR PLANLARI, ÇALIŞMA ALNININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI, GEREKTİĞİNDE YAPI YOĞUNLUĞUNU, ÇEŞİTLİ YERLEŞME ALANLARININ GELİŞME YÖN VE BÜYÜKLÜKLERİ İLE İLKELERİNİ, ULAŞIM SİSTEMLERİNİ VE PROBLEMLERİNİN ÇÖZÜMÜ GİBİ HUSUSLARI GÖSTERİR.

15.07.2010/625 sayılı BBMK

11) RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLEREK KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI HALİNDE 0,50'YE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 25.01.2016 tarih ve 2015/1114 E. 2016/80 K. nolu kararı ile iptal edilmiştir.

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1.KONUT ALANLARI;

1.1. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI (KÖY YERLEŞİM ALANLARI)

1.1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ TASDİKLİ İMAR PLANI BULUNAN YERLEŞİM ALANLARINDA MEVCUT PLANLAR GEÇERLİDİR.

1.1.2. PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA; MEVCUT VE GELİŞME ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK EN FAZLA 100 KİŞİ/HEKTARDIR.

BU ALANLARDA KÖYLERİN ÖZGÜN DOKUSU, DİKKATE ALINARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILACAKTIR. NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI DA BU PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR.

1.1.3. BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI (SOĞUK HAVA DEPOSU DAHİL) İLE TARIM, VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR

1.1.4.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA, 5.000M^2 VE DAHA KÜÇÜK KADASTRAL PARSEL ALANLARININ %70'İNİN KIRSAL YERLEŞİM ALANI İÇİNDE KALMASI DURUMUNDA SÖZKONUSU PARSELİN TAMAMI DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINMAK SURETİ İLE 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINA ALINABİLİR. ANCAK BU HÜKÜM İFRAZ VE TEVHİT YOLU İLE ELDE EDİLECEK KADASTRAL PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1.1.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR YAPILAŞMA KOŞULLARI:

1.1.5.1.TESPİTLİ KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.1.5.1.1. KADASTRAL BİR YOLA EN AZ 15.00 M. CEPHESİ BULUNMAK VE EN AZ 300 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLUŞTURMAK KOŞULUYLA İFRAZ YAPILACAKTIR.

1.1.5.1.2. İFRAZ EDİLMEDİKÇE BİR PARSEL ÜZERİNDE LÜZUMLU MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA, BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

1.1.5.1.3. KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK TÜRÜ YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.1.5.1.4. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA EMSAL=0.50, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 6.50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2. OLUP, H=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ."

1.1.5.2.TESPİTİ YAPILMAMIŞ KÖY YERLEŞİK ALANLARI

1.1.5.2.1. TAPUDA KÖY İÇİ MEVKİİ OLARAK ADLANDIRILAN ALANLARDA YER ALMAK VE İLGİLİ İDARECE SINIRLARI BELİRLENİNCEYE KADAR GEÇERLİ OLMAK ÜZERE KONUT, TARIM, HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YER ALACAKTIR.

1.1.5.2.2. BU YAPILARDA YAPI NİZAMI SERBEST NİZAM, EN FAZLA EMSAL=0.30, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 6.50 METRE OLUP, YÜKSEKLİK 2 KATTIR. MAKSİMUM YAPI İNŞAAT ALANI=250 M2. OLUP, H=6.50 M. VE 250 M2. YE KADAR OLAN DEPO, AHIR, SAMANLIK VB. YAPILAR İLE BERABER TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M2. Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK TESİS YAPACAK OLAN S.S. KÖY KALKINMA KOOPERATİFLERİ İÇİN BU ŞARTLAR ARANMAZ.

10.01.2013/73 sayılı BBMK

1.1.5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMUNA GÖRE İMAR DURUM BELGESİNDE BELİRTİLMEK KAYDI İLE PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA GETİRİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİN PARSEL BAZINDA GÖZLEMSEL ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANIR.

21.03.2013/361 sayılı BBMK

2. SANAYİ ALANLARI VE DİĞER KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. SANAYİ BÖLGESİ

2.1.1. ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.2.2. BU ALANLARDA "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" UYARINCA SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

2.2.3. BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ SAĞLANACAKTIR.

2.2.4. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. SANAYİ TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. İÇİNDE KARAYOLU SERVİS HİZMETLERİ VERECEK TESİSLER, ŞEHİRLERARASI , ULUSLARARASI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FAALİYETLERİ, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMEYEN DEPOLAR, KİRLETİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, RESMİ YADA ÖZEL, İDARİ, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, SAĞLIK, EĞİTİM, , YURT SPOR TESİSLERİ, BÖLGESEL MARKETLER, İŞ VE TİCARET MERKEZLERİ İLE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

14.10.2010/840 sayılı BBMK

2.2.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE KALIP, KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER KARAYOLUNUN SÜREKLİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARLA ZEDELENMEMESİ AMACIYLA ÖN CEPHELERİNDE SERVİS YOLU, ARKA CEPHELERİNDE TARIM ALANLARINA SINIR BÖLGELERDE DE TAMPON GÖREVİ GÖRECEK YEŞİL ALAN TERKLERİNİ YAPMALARI ZORUNLUDUR. YİNE BU ALANLARDA GÖRSEL KİRLİĞİN ÖNLENMESİ VE KENT PRESTİJİNE DEĞER KATACAK CEPHE DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN

PARSELLER İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ, GÖRSEL KİRLİLİK VB. AÇISINDAN SORUN OLUŞTURACAK ALANLARDA BETON SANTRALLERİ YER ALAMAZ.

3. KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI;

3.1. BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞLILAR BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, VB GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

3.2. ONAYLI İMAR PLANI OLAN VE EMSAL BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA EMSAL BELİRTİLMEYEN ADALARDA EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSA =:0.80 OLABİLİR.

3.3.YAPI YÜKSEKLİĞİ İSE YAPININ ÖZELLİKLERİNE VE JEOLOJİK ETÜTLERE BAĞLI OLARAK SERBESTTİR.

4. KORUMA ALANLARI

4.1. TARIM ALANLARI

"BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ."

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ.

4.1.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR;

4.1.1.1.BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ.

4.1.1.2.MEVCUT VE PROJE KAPSAMINDAKİ SULAMA ALANLARI İÇİNDE KALAN YERLERDE TARLA BALIKÇILIĞI'NA, TAVUK KÜMESİ VE SOĞUK HAVA DEPOSUNA, SULAMA BÜTÜNLÜĞÜ'NÜN BOZULMAMASI AÇISINDA İZİN VERİLEMEZ ANCAK
BU ALANLARDA TARIMSAL FAALİYETİNİN GEREKTİRDİĞİ DEPOLAMA VE DİĞER YAPILAŞMALAR, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN 3. MADDESİNİN (k) BENDİNDE "TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR" BAŞLIĞI ALTINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR DOĞRULTUSUNDA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ VE PLANLAMA BÜTÜLÜNLÜĞÜ İLE İLKE VE ESASLARI ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DARİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR. 21.06.2012 655 BBMK

4.1.1.3.BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLER;

- PLANDA GÖSTERİLEN BİR YOLDAN CEPHE ALMAK,
- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 20.000 M2 OLAN,
- KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 10 M YAPI YAKLAŞMA SINIRI KOYMAK
- TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYENSÖKÜLÜP TAKILABİLİR CİNSTEN OLAN VE PARSELİN %10' UNDAN (YÜZDENUNDAN) FAZLA ALAN KAPLAMAMAK KOŞULU İLE TEK KATLI GEÇİCİ YAPI YAPILABİLİR.

4.2.2 ÖZEL MAHSÜL ALANLARI;

4.2.2.1.İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA, TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE ÇİFTÇİYE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; DEPO, VB TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR.

4.2.2.2.BU KULLANIMLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İMAR KANUNU VE İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYARINCA ONANIR.

4.2.2.3. BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİN (İFRAZ KOŞULU) BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 5000 M2, CEPHESİ EN AZ 25 M. OLACAKTIR.

4.2.2.4.PARSEL VE YAPILANMA KOŞULLARI

- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50
- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSAL (e) = 0.05,
- EN FAZLA İNŞAAT ALANI; TOPLAMDA 250 M²Yİ AŞMAYAN TEK BİR YAPI VE MÜŞTEMİLATI YER ALABİLİR
- ÇEKME MESAFESİ YOLDAN VE KOMŞU PARSELDEN EN AZ OLMAK ÜZERE 10 M.DİR. 2500 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE, ÇEKME MESAFELERİ SONUCUNDA YAPININ CEPHESİ ALTI (6) VE DERİNLİĞİ ON (10) METREYİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAPI YAPILAMAZ.

4.2.3. DİĞER TARIM ALANLARI :

4.2.3.1. İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA, TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE ÇİFTÇİYE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; KÜMES, AHIR VE AĞIL, DEPO, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEMLİK VE YEM HAZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, ARIHANE, SU VE YEM DEPOSU, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR.

4.2.3.2. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR. BU PLANLAR AYRICA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN BİLGİ OLARAK 1/5000 NAZIM İMAR PLANINA DA İŞLENİR.

4.2.3.3. BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİN (İFRAZ KOŞULU) BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 5000 M2, CEPHESİ EN AZ 25 M. OLACAKTIR.

4.2.3.4.YAPILANMA KOŞULLARI;

- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50
- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSAL (E) = 0.05,
- EN FAZLA İNŞAAT ALANI; 250 M²Yİ AŞMAYAN TEK BİR YAPI VE MÜŞTEMİLATI YER ALABİLİR.
- ÇEKME MESAFESİ YOLDAN VE KOMŞU PARSELDEN EN AZ OLMAK ÜZERE 10 M.DİR. . 2500 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE, ÇEKME MESAFELERİ SONUCUNDA YAPININ CEPHESİ ALTI (6) VE DERİNLİĞİ ON (10) METREYİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAPI YAPILAMAZ.

4.3. 4.2. MERA ALANLARI;

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. BÖLGE PARKI

BU ALANLAR; HALKIN EĞLENME VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK; AÇIK, KISMEN KAPALI OLARAK DÜZENLENEN GÜNÜBİRLİK TİCARİ İHTİYAÇLARI DA KARŞILAYACAK OYUN, AÇIK SPOR VE SU OYUNU ALANLARI İLE YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNAN ALANLARDIR.

BU ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE ÖNCEDEN TASARLANACAK DİĞER FONKSİYONLAR BU KAPSAMDA TASARLANACAKTIR.

BÖLGE PARKI KAPSAMINDA; KENTSEL YEŞİL ALANLAR İLE REKREASYON ALANLARINDA YER ALACAK TESİSLER İLE BELİRLİ PERİYOTLAR İLE DÜZENLENEN FESTİVALLER VE KURBAN SATIM VE KESİM İŞLEMLERİNİN YAPILACAĞI ALANLAR OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) EN FAZLA E=0.05 OLACAKTIR. HMAX ALANIN VE YAPININ KARAKTERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5.2. KENTSEL YEŞİL ALANLAR;

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK, VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE

BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

5.3. ORMAN ALANLARI
5.3.1. BU ALANLAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU KAPSAMINDAKİ ALANLARDIR. ALANDA YER ALACAK İŞLEMLER ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.

5.3.2. ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK ORMAN VASFI OLMAYAN, ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLAR .

~~"DİĞER TARIM ALANLARI"NA İLİŞKİN PLAN HÜKMÜ KAPSAMINDA DEĞERLENLENDİRİLECEKTİR.~~

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ."

5.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
BU ALANLAR MEVCUT MEZARLIK ALANLARI, JEOLOJİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YDA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.
~~BU ALANLARDA ."DİĞER TARIM ALANLARI" MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR.~~

"BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ."

5.5.MEZARLIK ALANLARI;
HIFSISSIHHA KANUNU VE MEZARLIKLAR NİZAMNAMESİ KAPSAMINDA GÖMÜ YAPILAN ALANLARDIR.

6. ASKERİ ALANLAR
ASKERİ ALANLARDA , 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN " 2565 ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU " VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7.MADEN OCAĞI, TAŞOCAĞI YERİ, TABİ MALZEME ALANLARI,
MADEN OCAĞI VE İŞLETME TESİSLERİ"GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA KALDIĞINDAN İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI VE TESİS ÖMRÜNÜN DOLMASI SONRASINDA, MADEN OCAKLARININ REHABİLİTE EDİLECEĞİ KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDARELERE YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR.

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ (ÇED) MEVZUATI VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

BU ALANLARIN İŞLETİLMESİ VE PEYZAJI İÇEREN REHABİLİTASYONU İLE İLGİLİ BELEDİYESİNE YILLIK PROGRAM VERİLECEK VE BU PROGRAM KAPSAMINDA İŞLETME YAPILACAK, İŞLETME ESNASINDA ÇEVREYE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR. YILLIK PROĞRAMA UYMAYAN İŞLETMELERİN FAALİYETLERİ UYGUN HALE GETİRİLİNCEYE KADAR DURDURULACAKTIR.

YUKARIDAKİ KOŞULLARIN YERİNE GETİRİLMESİ HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMAK SURETİYLE HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

MADEN KANUNU İLE YUKARIDAKİ KOŞULLAR KAPSAMINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA MEVCUT YADA ÖNERİ KENTSEL YERLEŞİMİN ÖNGÖRÜLMEDİĞİ ALANLARDA;

İKİNCİ (2.) ÜÇÜNCÜ (3.) VE DÖRDÜNCÜ (4.) GURUP MADEN SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN BULUNDUĞU ALANDA YARIMAMUL YADA MAMUL HALE GETİRİLMESİ İÇİN TESİSLER KURULABİLİR. BU TESİSLER MADEN SAHASI KAPSAMINDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLER ÜZERİNDE TESİS EDİLİRLER. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (E) = 0.20' DEN FAZLA OLAMAZ. TESİSLERİN ÖMRÜ MADEN RUHSATI SÜRESİ İLE BİRLİKTE SONA ERER. BU ALANDA YAOILACAK YAPILARIN KALDIRILACAĞI VE MADEN OCAKLARININ REHABİLİTE EDİLECEĞİ KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDARELERE YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR.

8.TEKNİK ALTYAPI

BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSEPTİK ALANLARI, GİBİ SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.1. DOĞALGAZ VE PETROL TAŞIMA HATLARINDA;

BOTAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN DOĞALGAZ VE PETROL BORU HATTI GÜZERGAHI (BORU HATLARI) BOYUNCA VE POMPALAMA VE DAĞITIM İSTASYONLARI (İSTASYON) YAKIN ÇEVRESİNDE SABİT VEYA GEÇİCİ YERLEŞİM, BİNA, BENZİNLİK, VB. TESİS KURULAMAZ. BORU HATLARININ YAKIN ÇEVRESİNDE YANICI VE PATLAYICI MADDELER DEPOLANAMAZ.

-ONAYLI DEMİRYOLU HATTI (HIZLI TREN HATTI) UYGULAMA PROJESİ ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
-DEMİRYOLU HATTININ (HIZLI TREN HATTI) TÜNEL GEÇİŞ GÜZERGAHLARI İLE UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN ALANLARDAN GEÇEN, HEMZEMİN GEÇİŞ GÜZERGAHI VE DEMİRYOLU KORUMA BANDLARI ÜZERİNDE BULUNAN PARSEL ÖLÇEĞİNDEKİ UYGULAMALAR, TCDD VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.
-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRİLEREK İPTAL EDİLEN (ANKARA-İZMİR EKSENLİ) DEMİRYOLU HATTI ÖZELİNDE; PLAN GENEL HÜKÜMLERİNDE TANIMLANMIŞ OLAN, YAPI ÇEKME MESAFELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜM UYGULANMAYACAKTIR.
-AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

16.12.2010 1053 BBMK